

第 89 回 神奈川県固定資産評価審議会 会議記録

令和 6 年 2 月 28 日

## 【議題】

令和6年度における固定資産（土地）の提示平均価額について

## 【会議記録】

### 【中山会長】

ただ今から議事の審議に移らせていただきます。

令和6年度における固定資産の提示平均価額につきまして、まず事務局からご説明をお願いいたします。

### 《事務局説明》

### 【中山会長】

それでは、ただいま事務局から令和6年度における固定資産の提示平均価額について説明がございましたので、そのことについてご審議をお願いしたいと思います。またそれぞれご専門の分野から、関連する情報などについてご提供いただければと思います。

なお、昨年12月の審議会では基準宅地・基準地のポイントにおける地価の動きについての審議でございましたが、今回は各市町村の平均価額の動きということで、基準宅地と平均価額で若干動きが違うところもございました。そういった違いにも留意しながら、ご審議をお願いしたいと存じます。

まず最初に、県内の全体的な地価動向につきまして、前回の審議で新倉委員からご説明いただきましたが、今回また各市町村の平均価額というところで資料を示されましたので、こちらの資料を踏まえまして、改めて県内の地価推移全般について何かコメントをいただけますでしょうか。

### 【新倉委員】

不動産市況の最近の状況ということでございますが、これから1ヶ月後には令和6年1月の公示地価が発表になります。

前回お話をさせていただいたのが、昨年12月で、そこから地価動向に変化があったということはないですが、今年は年始早々1月1日に能登半島で地震が起き、甚大な被害が発生してしまいました。

そのように、明日どうなるかは全然わからないものですが、特に津波の恐ろしさというものを改めて目の当たりにしたこと、これが神奈川県沿岸部の地価にどう影響していくかわかりませんが、自然災害のリスクのある地域での地価はこれからも色々皆さん考えていくだろうと思います。

特に今は津波、海岸というよりも、やはり先ほどお話のありましたレッドゾーンも段々地域が増えておりますし、崖とか谷戸の方が、今のところ影響を大きく受けている気がいたします。

今回のこの審議資料の14ページと15ページのところで、概ね説明いただきましたので、追加で説明することもそれほどないですが、特に鎌倉市、逗子市、葉山町については、地価公示の住宅地価格が3年間で上昇しているのに対し、提示平均価額は、3年間で下落しています。

その理由は、先ほどお話しいただいたレッドゾーンでの減価補正が一番の要因かと思いますが、全体的に地価公示の標準地は、街路条件や画地条件の標準的なものが選定されています。行き止まりの道路とか、車が入れない場所、高低差の大きい土地などは標準地として選定されておられません。

特に、地価公示の上昇と提示平均価額の下落で差の大きい鎌倉市につきましては、知名度が高くて、海も山もある人気自治体です。しかし、敷地面積の大きいいわゆる山間部の狭隘道路沿いにも住宅が多いのが特徴です。また駅に近い地域でも、ご存知のように、いわゆる路地という感じの狭隘道路が多く見られます。取引の実勢価格でも、鎌倉市では、人気のあるエリアは高水準で取引されているのに対して、なかなか取引に至らないエリアもあります。地価の二極化・多極化の傾向が強くなっていて、全体の面積からは、街路条件や画地条件等の悪い地域の割合が高いということができると思います。

逗子市、葉山町の理由もほぼ同じです。全体的には、住環境のイメージが良い地域ですけれども、やはり狭隘道路や坂道が多くて、そういう場所にも住宅が多いこと、そして葉山町では市街化調整区域の住宅地が、面積割合からすると、比較的多いため、提示平均価額が下落しているものと考えております。

#### 【中山会長】

ありがとうございました。最近の自然災害の地価への影響というところで、今回はレッドゾーンが平均価額を大きく左右しているとのことでしたが、鎌倉市や逗子市などでは、街路条件や画地条件の劣る土地が比較的割合として大きいということ、ご説明いただきました。

それでは次に、事務局からの説明資料の中で、人口増減率と宅地の平均価額の増減率に相関関係があることが示されております。住宅販売価格についても同様の傾向、関係性が認められるのかと思われそうですが、住宅販売価格について、草間委員からご説明をいただけますでしょうか。

## 【草間委員】

昨年 12 月の審議会では、令和 2 年 1 月から令和 5 年 9 月までのデータに基づき、不動産の動向について発言しました。人口の増減という話でございしますが、広い視点で見ると、首都圏の中古マンションの価格が大きく上昇しております。

東日本レインズによる 1 月の不動産市場動向では、中古マンションの成約件数が 2,711 件で前年比 5% 増、8 ヶ月連続で前年同月比を上回っております。成約平米単価も 75 万 9,800 円で 11.2% 増、成約価格は 4,860 万円で 13.7% 増と、40 ヶ月以上連続の上昇で二桁増の大きい伸びとなっております。

一方、神奈川県全体のマンションの成約件数は 609 件で前年同月比 23 件減少、3.64% 減でございました。前月比では 40 件減少で、6.16% 減でした。横浜市、川崎市は 448 件で 1.3% 減とそして、神奈川県の他の地域は 161 件で 9.6% 減と前年割れをしています。首都圏では、東京都区部が 1,246 件、10.9% 増で、首都圏の増加をけん引していると思います。

神奈川県の成約平米価格は 58 万 2,800 円と 22 ヶ月連続で 50 万円台、前年比でも横ばいです。

神奈川県の土地ですが、100 平米から 200 平米の 1 月の成約件数は 89 件、前月比 18 件減少で、前年同月比 9 件増加でした。新規登録件数は 1,061 件、前月比 213 件増加、平均価格は 3,394 万円で、前月 3,364 万円から 30 万円増、そして前年同月比では 131 万円増加しております。

神奈川県全体の中古戸建住宅の成約件数は 243 件で、前月比が 21 件減少、前年同月比は 18 件の減少でした。平均成約価格は 3,727 万円、前月比は 4,156 万円から 10.3% の減少で、前年同月比では 4,054 万円から 6.9% の減少でした。

新規登録件数は 1,553 件、前月は 1,275 件でしたので、278 件増加。前年同月比では 283 件の増加でした。

神奈川県の 1 月のデータを見ると不動産取引状況は、前回の会議でもお話したように、一昨年すべての項目で価格が上昇した結果、成約件数と成約価格は、前年比横ばいか前年割れしております。

新規登録物件は、登録件数と価格が増加し在庫が増えている状況でございます。

現在の不動産市況、不動産取引状況は、令和 3 年 2 月に開催された第 87 回固定資産評価審議会で私が発言した 3 年前とは真逆になっておりまして、当時は成約件数、成約価格が増加し、新規登録数が少なく、在庫が減少して価格の上昇に繋がるのではないかと懸念されておりましたが、現在は登録件数も多く、在庫が増えている状況で価格も上昇しました。

土地価格の上昇とともに、建築資材や人手不足から不動産価格がさらに上昇しました。不動産価格の上昇により、購買力が落ち、価格が下がるのではないかと懸念されておりますが、現在の建築市場の環境を考えると、多少の価格調整があっ

ても、大幅な値下げはできないと思います。

むしろ、購入者側が、住宅ローンの返済期間を延長するなどして、毎月の返済金額を抑える案件が多く見られます。以上です。

#### 【中山会長】

ありがとうございました。直近の住宅販売市場、住宅地の地価の動き、そして在庫の動きについてコメントをいただきました。今回の調査期間3年間とは、逆の動きが足元で出てきているというところで情報をいただきました。

つづきまして田畑の内容について、農業関係の観点から、四條委員からコメントをいただけますでしょうか。

#### 【四條委員】

田畑の評価につきましては、この平均価額についてはほぼ3年前と比べて大きな変動はないという状況でございました。

そうした中、3年前この審議会が開かれたときに、生産緑地について話題になっていたことを事務局からお伺いいたしまして、ちょうど2022年を挟んで3年経過いたしましたので、この生産緑地の状況についてご説明します。

生産緑地の2022年問題につきましてはご案内のとおり、生産緑地法の改正に伴い、1992年に指定をされた生産緑地が30年の営農継続期間が満了する時期を迎えるということで、これが大量に不動産市場に供給されて、地価の下落を引き起こすのではないかと懸念されていた問題です。

私ども農業団体にとりましては、生産基盤である農地が縮小してしまっていて、担い手農家も減少してしまうのではないかとという問題意識がありました。

こういった問題に対しまして、2017年の生産緑地法の改正の中で、特定生産緑地制度が措置されました。この指定を受けることによりまして、30年経過後もさらに10年間生産緑地と同様の税制上の軽減措置が受けられるというものです。

我々としましては、生産緑地の土地の担い手農家がこの制度を知らずに生産緑地が解除されてしまうことを回避するために、この制度の周知に努めてきたところでありまして、結果的には、2022年に指定から30年を迎える生産緑地のうち、全国では9割弱、本県では92%にあたります868ヘクタールが特定生産緑地に移行したという結果になりまして、当初心配されていたような地価の下落や市街化区域内の農地の大幅な減少といった状況には至らなかったと理解をしております。

関連した話となりますが、ここまでの3年間、コロナ禍や国際情勢の不安定化、さらには、円安の影響などから、農業生産に必要な資材の価格が高止まりしており、農業経営を大きく圧迫しています。

特に原材料の多くを輸入に頼っております肥料、飼料、重油などに関しまして

は、コロナ前に比べて大体 1.5 倍から 2 倍近くに価格が上がっている状況にあります。ただ、農産物の販売価格には、なかなか転嫁ができておらず、営農の継続を諦める農家も出てきているところでもあります。

農業経営にとりましては、この固定資産税に関しましても生産コストの一つですが、農地への課税が低く抑えられていることと、さらに大きな変動がないことが、農業経営の安定にとって非常に大きな要素だと考えております。

先ほど申し上げました肥料、飼料などと同じように、固定資産税に関しても評価替えの都度大きく変動してしまいますと、販売価格への転嫁が難しい農業分野では、経営継続に関わってきてしまいますので、今後も農地の固定資産税に関しましては、低位安定が続きますことを期待しているところでもあります。以上でございます。

#### 【中山会長】

ありがとうございました。生産緑地から特定生産緑地に移行したところが非常に多かったという情報提供と、農地につきましては、コストの上昇がコロナ禍であったということで、農業収益性の観点からは厳しい状況が続いているという情報提供をいただきました。ありがとうございました。

それでは次に、税務分野から見た土地取引関係について、木島委員からコメントをいただけますでしょうか。

#### 【木島委員】

税務分野におきましてそれほど大きな改正はないのですが、住宅ローン減税に関しまして、子育て世帯と若者夫婦世帯については、優遇措置がとられております。ただその優遇措置が新築住宅に限るものでございまして、現在の新築住宅というのは先ほどお話がありましたとおり、資材の高騰等で結構な値段になっておりますので、本当は中古とかにもそういったものを広げていただければいいのかなと思っております。

そして、固定資産税は工場等にとりましてもコストになっていますが、負担調整措置が令和 6 年度評価替えにおいても延長となりました。京浜工業地帯においても、今色々な資材の高騰や人手不足の煽りを受けて非常に製造原価高になっておりますので、そちらの製造コストというものの中の固定資産税という点ではなるべく負担が上がらないようご配慮いただいております。

先ほど震災の話が出ましたが、本年 1 月 1 日に起きました能登半島地震におきまして、本来ですと、地震によって生じた損害等はその年の所得税で損害額を控除できるのですが、令和 5 年分の所得税の確定申告においてそういったものが控除できることになりました。過去の震災においても同様の措置が設けられており

ます。

横浜市は過去数年前の台風で大きな被害を受けておりますので、今後災害税制につきましても、引き続き税理士会からは提言をしていきたいと思っております。

不動産取引関係につきましても、私どもの税理士の相手としている中小企業にとりましても、価格も上昇しておりますので、様々な要素を考えても今のところは新しい取引をするようなことはあまりないと感じております。以上です。

#### 【中山会長】

ありがとうございました。税制と不動産との関係についてご説明いただきました。それでは次に、不動産登記件数の動向などについて、岩田委員からコメントをいただけますでしょうか。

#### 【岩田委員】

不動産といえますか、登記件数の全体の話をしてみますと、令和5年の1年間、暦年で見ると、約79万1,000件ありまして、前年度と比較すると約1.5%増加しています。

ただ、令和3年から見るとほぼ横並びなので大体そのレベルに戻ったのかなという感じがしております。令和5年全体を見てみますと、年の前半につきましては、新型コロナウイルスが5類に移行するという事で、すなわちこれまでどおりの生活の水準に戻ってくるという期待感が現れたのか、非常に事件数が伸びているというところでありました。

ところが、年の後半に入りますと、先ほど他の委員からもお話がありました円安や物価高の影響といったものがどうしても不動産価格に上乗せされたのかなというところで、かなり例年と比べて事件数は落ち込んでいたのですが、年間を通してみれば、令和3年程度までの落ち込みとなりました。

その物価高の影響を受けたと思われる事件数の落ち込みは、本年に入ってもまだ若干続いていると感じております。

あとは不動産登記の関係で言いますと本年の4月から、相続登記申請の義務化の運用がスタートします。こういうこともありますので、今、県全体を見ましても相続登記は非常に伸びています。

例えば令和4年の当初は、およそ県全体で月3,000件であったのが、令和5年に入りまして、それが大体月4,000件台の後半から5,000件台という状況もありますので、おそらく登記の話になりますと、そういった相続登記の義務化を受けて、4月以降伸びるかという状況でございます。以上でございます。

### 【中山会長】

はい、ありがとうございました。昨年の1年間の登記件数の動き、相続登記の義務化などとの関連について、ここまでの動きをご説明いただきました。

それでは横浜市内の宅地価格の動向につきまして、昨年の12月に松井委員の方から、基準宅地のポイントの動きについてご説明いただきました。今回、平均価額の水準あるいは変動率が示されておりますけれども、この横浜市内の平均価額の動きにつきまして、松井委員からコメントをいただけますでしょうか。

### 【松井委員】

横浜市の松井でございます。会長の方からご紹介いただいたとおり、昨年の12月にも説明をしたのですが、今回の提示平均価額につきましては先ほど事務局からご説明がありましたとおり、すべての宅地の価格の総評価に基づいて算定されているという状況がございますので、価格が上昇している、価格水準が高いエリアの影響を反映していると考えております。

横浜市の固定資産税の評価に当たりましては、市内で約3,500地点、標準宅地を設定しております。その標準宅地の平均変動率で見ますと、前基準年度との対比で約4.7%増となっております。こちらは先ほどの5.64%増という市内の提示平均価額の上昇率よりやや低めになっておりますが、標準宅地に関しましては、3,500地点の中で271地点につきましては下落地点であるというところもございまして、全体として高いところに引っ張られた形で、提示平均価額の伸び率の方が若干標準宅地の方の伸び率よりも高くなっているという状況でございます。

横浜市内におきましては、商業地区に関しましては、昨年申し上げましたとおりみなとみらいとか横浜駅の商業施設の開発などで、引き続き好調で、市内平均で7.5%の上昇となっております。

住宅地区に関しましては、西区、中区、神奈川区、港北区などのいわゆる東京に近い生活交通利便性の高いエリアでは非常に高くなっておりますし、南部につきましても、需要増の影響が出ておまして、市内平均で2.9%の上昇です。

工業地区につきましても、通信販売関連の貨物業者等の需要が旺盛で、物流適地や倉庫適地の需要増が続いており、こちらの方は約9.2%の地価上昇が見られているということがございまして、やはり全般的に市内で上昇傾向の中で提示平均価額もそういった数字になっているかと考えております。以上でございます。

### 【中山会長】

ありがとうございました。横浜市内のエリアごと、用途ごとの地価の動きにつきましてご説明をいただきました。

それでは次に、今回の提示平均価額を相続税路線価の方から見ますとどのよう



な印象をお持ちになったのか、黒木委員からコメントをいただけますでしょうか。

#### 【黒木委員】

それでは相続税路線価に関わることで、説明をさせていただきますが、今まさに相続税路線価の7月公表に向けて作業を進めております。

それぞれの路線価から見た検討でございますけれども、固定資産税における令和3から6基準年度の期間と、相続税路線価ですと令和2年から5年という期間で比較をしてみたということになります。

ただ最高路線価を使っているところもありますので、なかなか精緻な比較とはなっておりませんが、例えば上昇下落という観点だけで見ますと、神奈川県内全33市町村のうち7割、23市町につきましては、相続税路線価とまさに同様の動きと見ました。そして、ともに上昇しているのが13市町、ともに下落をしたのが10市町ということで、動きも非常に近似しておりました。

ただ動きが合っていないものが10市町村ございまして、路線価としては、私どもとしては上昇と判断をしているところですが、固定資産税においては下落が8ヶ所、その逆が2ヶ所がありました。8ヶ所は概ね三浦半島と県西部に集中しています。そして上昇下落幅についてになりますが、上昇幅については固定資産税の場合と比較して相続税路線価の方が大きいという全体的な数字も出ました。ということで、基本合っていないところについての検討ということになりますが、先ほどから出ておりますが、いわゆるレッドゾーンの関係かと思っております。

我々の分野の相続税路線価は、申告をして調整をするという価格です。固定資産税の場合は賦課課税ということでこの数値になっているかと思えます。いわゆる調整のアローワンスが路線価にはあり、そのアローワンスの中にレッドゾーンも入ってくるということですから、路線価を使って実際に評価をすると、概ね固定資産税の評価に近づいていくだろうと考えております。

また、その他の平均の増減率が高かった愛川町などは、まさに相続税路線価を見ますと同じような状況が見えましたので、いずれにおきましても、全体的な比較という点において、妥当なものではないかと判断をしております。以上です。

#### 【中山会長】

ありがとうございました。直近の路線価の推移について情報提供いただきました。それから平均価額と相続税路線価の均衡についてもお話しいただきました。

それでは続きまして、近年、建築費が非常に高騰しており、不動産価格に大きな影響を与えているというところがございますが、建築費の推移動向の観点から、今回の平均価額について古居委員にお話しいただけますでしょうか。

### 【古居委員】

建築費は昨今下がる要因が全く無く、上がる要因しかないと前回は申し上げましたが、状況に変化は感じられず、むしろ拍車がかかっているのではないかと捉えております。

直近では、老人ホームなどの施設建設にはコロナ禍前ですと坪 100 万円程度の予算で試算をしていたのですが、今は倍の工事費を想定しないと建設できない、入札不調になるケースも目立ちます。これは住宅についても同様の傾向にあると思います。

みなさまからご教示いただきたいことが3点ございます。

一つは大磯町について。レッドゾーンに位置し地価の下落要因はありますが、それを踏まえても近隣市に比して下落幅が非常に大きいと見て取れました。

しかも、人口がこの5年間ではプラスになっているにもかかわらず、下落幅が大きい要因が疑問です。どのようにとらえておられるのか、ご教示願いたいと思います。

二つ目は、東京都心の地価高騰は、実需＝住宅需要ではなく不動産投機的な要素も多いことから、不動産バブルではないかとも言われています。その影響で、都内から横浜市、川崎市に住宅需要が出てくるのではないかと期待していたのですが、そのような実態は無さそうなお話でしたけれども、今後をどのようにみておられるか。コロナが収束し、不動産バブルという実需がない動きの影響が微小になるのか、あるいは逆に、川崎横浜に今後大きく不動産投機として影響するのについてご見解を拝聴できればと思います。

最後は団地再生の話題です。中高層住宅で 500 戸以上、1,000 戸から 2,000 戸という大規模な住宅団地の管理組合が、居住者の高齢化と建物の高経年化の、二つの老いに悩んでいます。人口減少時代を迎えて安心して居住継続できるためには建替えか再生か、団地に何らかのプラスアルファの要素が必要であると感じています。

建て替えの合意形成が難しい状況では、区分所有権の解消の容易さが提示されると土地やマンションが流通し、市場が活性化すると思うのですが、そのあたりの今後の動きも含めてご教示いただけることがありましたらお願いします。

### 【中山会長】

建築費の動向についてまず情報提供いただきました。それから県内の平均価額の動きを見ますと、県南部、あるいは平塚より西の県西部は、一部を除いて下落傾向にあるところがございますが、都市部を中心とした住宅価格が非常に高騰しているエリアがあり、そういったものが、県西部あるいは県南部の住宅地域に波及するかどうかというご質問をいただきました。

こちらの住宅価格の動きについて、草間委員からコメントをいただけますでしょうか。

#### 【草間委員】

先ほど申しあげましたように、都心がバブルで、首都圏の中古マンションの価格が非常に上昇しているということで、私ども全宅連では、2024年の1月1日現在の土地の価格は3ヶ月前と比較してどう感じたかについてモニターによるアンケート調査をしました。

その結果、関東地区において64.1%が横ばいであると回答しており、4月の予想値は60.3%でした。また2番目に感じているのはやや上昇していると回答した方が関東地区では21.8%、4月の予想値が20.5%でございました。

そして、そのモニターに、最近の不動産市場についてアンケートで聴取した結果、東京都の会員でございますが、新築マンション及び土地価格の上昇は止まっていない、都内のマンション価格が、異常であると回答しておりまして、土地価格の大幅な上昇が止まったと思うが、やや上昇していると思われるという回答もございました。

先ほどの、東京都心の実需ではない投資目的での購入というのが横浜川崎にシフトしていくということについては、投資目的で横浜川崎の方に移られているかは私どもではわかりませんが、確かに先ほど申しあげましたように、実際に住居として購入される方は、価格が上がっており、建築費も下がらないということでございますので、40年、50年の住宅ローンを組まれる方もおり、何とか購入できる返済分で凌ごうといった動きが顕著に見られます。

#### 【中山会長】

ありがとうございました。私の方からも少し補足させていただきますと、県内でコロナ禍以降非常にマンション価格が高騰しております。そういったマンション価格の上昇というのは当然住宅価格の上昇、住宅地の価格を押し上げるというところに繋がっているわけですが、確かに高層マンションが一部投資目的で、買われている部分もあります。横浜でも横浜駅前にタワーマンションが建っていますし、あるいは馬車道にタワーマンションがございますが、最上階に近いところは投資目的の動きもあるとは思いますが。

ただ昨今駅前に、色々なところで大量にマンションが供給されておりますが、実需を見ますと、パワーカップルというキーワードがございますが、そういった方々を中心に、共働きでペアローンを組んで買われているというところで、非常に強い実需がございます。

そういった需要層は、やはり交通利便性が良い立地、都心部へのアクセスが良

い駅の近くを愛好するという傾向がございます。そのため、そういった需要層から見ますと、確かに地価下落をしている郊外の物件というのは当然予算には入って来るのですが、やはり交通利便性というところを重視する、あるいは将来的にローンが払えないとか、何かそういった事態があったときの売却のしやすさ、物件の市場性を重視しますので、そういったところからも郊外の住宅は売りにくいという実態がございます、やはり交通利便性、立地の良いマンションに需要が集まってしまうという傾向がございます。

したがって地価、住宅価格を押し上げている需要の愛好性を見ますと、県南部や県西部の都心への接近性がやや厳しいところには、なかなか需要が波及していないのではないかと感じております。

平塚駅周辺はマンションの供給が非常に多くございます。一昔前は、平塚というのは、なかなかマンション立地が厳しいという話を聞きましたが、昨今では、平塚までは非常にマンションの供給が増えおります。

ただ大磯というのは、川を渡ってもう一つ先ですが、位置的にマンションの立地は厳しいということもございますし、なかなかマンション適地がないというところ、それから、さらに交通利便性が、平塚よりも遠くなるということもあって、なかなかそういった動きが伝わっていかないという印象を持っています。新倉委員から何かコメントをいただければと思います。

#### 【新倉委員】

大磯町についても、提示平均価額が特に下がっている要因としては、やはり先ほどの鎌倉や逗子葉山と同じようなことも言えるのかと思います。大磯町は、全体的に弱含みという状況にあります、住宅地に昔の別荘地が多いということもありまして、比較的山間部の危ない地域のところにも建築されています。そういう下落傾向の強い地域、レッドゾーンの面積が比較的多かったと考えております。

#### 【中山会長】

ありがとうございます。それでは3つ目のご質問で団地再生、古くなった大規模団地の再生という非常に難しいテーマだと思っておりますが、やはりマンション需要は先ほどのおり、都心への接近性が重視されて需要が集まっている傾向がありますので、駅から離れたバス圏に位置するような大規模マンションというのは、なかなか再生が厳しいという実態が一般論としてございます。しかしながら、リノベーションやコンバージョンは、建築費の高騰があつて建替えが難しい中でも、低予算で価格が抑えられるということで、需要がどうなるかは、先ほどのマンションの高騰とはまた違う観点、マーケットで動いていく話かと思っております。こちらの件につきまして何かコメントをいただける方はいらっしゃいますでしょうか。

**【岩田委員】**

この関係で区分所有法の改正が予定されておまして、まだ法制審議会の方で審議をしている段階で、この後答申を得て本年度通常国会に諮っていくところだったと思いますが、建替え要件の緩和というのが大きなポイントで、5分の4だったところを4分の3にしましょう、さらに一定の要件を満たせば、例えば耐震性に問題があるといった問題がある場合は、3分の2まで緩和させましょうという内容になる見込みですので、そういったところや、あとはマンション建替円滑化法を活用してやっていただくのが良いかと思います。

私は都内に住んでおり、自分の家の裏にも昭和36年に建ったマンションがあったのですが、そこもマンション建替円滑化法を利用して、今ちょうど建て直しをしているという状況にあります。都内ですと、そのように建替えされていると思いますので、そういった区分所有法の緩和されている点やマンション建替円滑化法を活用していただくのが良いかと思っております。以上でございます。

**【中山会長】**

ありがとうございました。よろしいでしょうか。

**【古居委員】**

横浜市内では地価の二極間格差が拡大するのではなく縮小する動きを期待していたのですが、ありがとうございました。

**【中山会長】**

それでは次に行政制度などの観点から、柴委員から情報提供、ご意見をいただけますでしょうか。

**【柴委員】**

平均価額ということには直接関係がないかもしれませんが、いわゆるタワーマンションの評価について、固定資産税の方の評価が最近改正されて、相続税の方の通達の見直しが今年度からされていると思いますが、そのあたりで何か影響はありますでしょうか。ご教示いただければ幸いです。

### 【松井委員】

先に固定資産税の方からご説明させていただきますと、マンションにつきましては、区分所有に係る固定資産になりますので、固定資産税の評価は、一棟全体を家屋として評価して、税額を計算することになります。

その場合の基礎の価格は、基本的には専有部分の床面積で按分します。しかし、タワーマンションに関しては高層階の方が実勢価格が高いということで、平成 29 年度税制改正で、これは平成 30 年度の新規課税分から対象になりますが、いわゆるタワーマンション、高さ 60 メートルを超える居住用高層建築物を対象として、税額按分の際にその階数に応じた補正率というものを掛けております。低層階の税額を減少させるもので、補正の程度としましては、1 階を 100 とした場合に、40 階で 110、50 階で 112.6 と、階が上がるごとに補正率が大きくなることで固定資産税の評価が上がり、当然税額も高層階の方が高くなります。ただこれにはポイントがございまして、先ほど申しましたとおり、平成 29 年度税制改正ですから、30 年度の新規課税分から対象になりますので、その前に建っていたタワーマンションは対象ではありません。あと実際に具体例は申し上げられませんが、横浜市内には、この新しい制度で課税済のものは 3 棟ございます。今後課税予定が 4 棟ほどあるという状況でございます。以上でございます。

### 【中山会長】

ありがとうございました。固定資産税の課税の実務につきまして、松井委員から説明いただきました。相続税の実務について、黒木委員からお願いできますでしょうか。

### 【黒木委員】

基本的な考え方ですが、相続税法第 22 条というのがございまして、相続する財産の価格は、あくまで相続した時点の時価となっています。しかしながら時価を出すのが煩雑なので、財産評価基本通達なるものを使ってやれば時価とみなしますという話になっているところです。ただし、実はこの基本通達に 6 項というものがございまして、この通達を使って評価したことによって著しく不適當な評価になる場合については、別途評価をするということがあります。

実はこれについて訴訟案件がありました。平成 21 年になりますが、マンション 2 棟を 13 億円で買うのですが、そのうち 10 億円が借入金により支払われました。平成 24 年に実際に相続が発生したわけですが、評価通達でその 13 億円の物件を評価すると 3 億円にしかならない一方で、負債が 10 億円あるということになりますので、差し引き 7 億円が財産のマイナスになっているということで、この 7 億円相当までの他の資産があればこの中に全部組み込まれてしまい、要は 10 億円分

の財産は課税されないという形になりました。これについてはさすがに13億円が3億円になるのはおかしいのではないかとということで、6項を適用して、改めて鑑定評価をしたところ12億円というのが出たので、これで課税をしました。これが当然訴訟になるわけですが、評価通達の画一的な評価が租税負担の公平性に反する場合、評価通達だけで評価した結果が著しく不相当であれば、それは公平性に反するから6項を使ったのは妥当だということで最高裁で確定しました。これを受けて、令和5年度の税制改正大綱で、時価主義であるから、市場価格との乖離の実態を踏まえて適正化するという指針が出され、これについて今回の改正がされたわけです。

改正の骨子になるのが、今の固定資産税の方は、1棟を上と下と割合を変えて、全体的には同じということですが、相続税の場合はまず居住用区分所有財産ということになりますので、概ね3階だろうが4階だろうがマンションについてはすべて対象になります。

やり方についてですが、従来の評価通達で評価をするところまでは同じです。ただし、その価格を、理論値ですが市場価格との乖離率で調整をしていくことになります。乖離率というのは複数の要因で構成されていて、築年数と敷地持分狭小度はマイナス要因になります。築年数が増えれば、乖離率は下がっていきます。

逆に総階数指数は、一応33階を限度としていますが、いわゆるタワーマンションなどで高くなるほど指数が増えます。また、実際住んでいるところは何階にあるのか、これがプラス要因に転じることになります。母集団はコロナ前の平成30年のものを持っており、全国の中古マンションの取引約2,500件をプルーフとしています。

ただ、マンションだからといって上げてしまうと、一戸建てはどうなのかということになりますが、実際一戸建てでも乖離をしております。乖離しているのですが、乖離率は1.66倍になっています。

ところが、マンションだと2.34倍ということで、是正もするのですが、一戸建てが1.66倍で、1を割ると60%になるので、時価の60%程度まで課税をし、そこから上は放っておきましょうということになったということで、市場価格の理論値に比べて、評価通達で計算したものが60%以下であれば、60%までは課税をする。ただし60%から100%であれば、補正をしないということでございます。

逆に、評価額の方が市場価格よりも高くなる場合には、評価額そのものを減額するという措置になりました。

一部お渡しをされていて、細かい話は省略しますが、いずれにしてもこの居住用の区分所有財産という縦型のパンフレットの真ん中のところに算式（自用的の場合）というのがありまして、ここの②のところですけども、いわゆる固定資産税評価額を使った従来の評価をやります。そこに、補正率をかけて調整をするというような仕組みであります。

おめくりいただきまして3ページ辺りになりますが、下の方で「2 居住用の区分所有財産の評価額の計算」のところに実例がありますけれども、一番下のところで、区分所有権の価額について、評価でやると500万円だったものが1.47倍して730万円になる。敷地利用権の価額が1,000万円だったところが1.47倍して1,400万円になるという形で、いわゆる税負担の公平を図るということになっております。そういったところです。

**【柴委員】**

これを納税者が申告するのは難しいかと思いますが、税務署が相談に乗ってくれるということですね。

**【木島委員】**

タワーマンションを相続するにあたっては、このように評価してくださいと決まっているので、相続税の申告の時には税理士などに依頼して行うことになると思います。

**【柴委員】**

税理士さんであれば良いと思うのですが、今までのように個人が路線価から簡単に計算するのは難しくなりますね。

**【木島委員】**

ただ、結局6割で決まってしまっていて節税できないわけではないところで、こういうものを買う方は超富裕層の方が多いので、タワーマンションをこのように相続財産として使うことはもう少し続くのではないかと税理士会としては思っています。

**【黒木委員】**

木島先生がおっしゃったことですが、内容は複雑ですが、表に出てくる数字は基本的には固定されているということになります。

**【中山会長】**

相続税の実務について黒木委員よりご説明いただきました。ありがとうございます



ました。

本日は皆様から貴重なご意見、情報提供をいただきました。他に何かございますか。もしあればご意見をいただければと思います。

《意見なし》

**【中山会長】**

それでは他にご意見ご質問等無いようですので、ここで審議会としての意見を取りまとめさせていただきます。これまでの審議の内容から特にご異議もないようですので、諮問案による提示平均価額に関して了承したいと思いますが、よろしいでしょうか。

《異議なし》

**【中山会長】**

ありがとうございました。それでは答申の文案につきましては、事務局と相談の上決定したいと思いますので、恐縮ではございますが、私にご一任いただきたいと思います。ありがとうございました。

第89回神奈川県固定資産評価審議会資料  
～審議資料～

令和6年2月28日

## 《第89回 神奈川県固定資産評価審議会 審議資料 目次》

	頁
提示平均価額制度の概要……………	1
令和6年度提示平均価額（案）の概要……………	5
令和6年度土地に係る総評価見込額等	
（1） 宅地……………	6
（2） 田……………	8
（3） 畑……………	9
（4） 山林……………	10
宅地に係る令和6年度提示平均価額（案）と 令和3年度提示平均価額の異動状況……………	12
宅地平均価額の増減率順位……………	13
<b>【参考】</b>	
宅地における提示平均価額の対前回比……………	14
令和5年地価公示対前年比……………	15
宅地平均価額（県計）の推移……………	16
神奈川県固定資産評価審議会条例……………	17
地方税法（抄）、都道府県固定資産評価審議会の 組織及び運営について（自治税務局長通達）……………	18
土地評価の方法……………	19
土地評価のしくみ……………	20

# 提示平均価額制度の概要

## 1 提示平均価額の意義

提示平均価額とは、総務大臣又は都道府県知事が固定資産の評価額を固定資産評価基準に基づき算定し、市町村長に提示する単位面積当たりの土地及び家屋の平均価額のことです。この提示平均価額を通じて、各市町村間の土地及び家屋の評価の均衡を図ることを目的としています。

なお、家屋については、評点一点当たりの価額の決定方法に係る経過措置が適用される間は、提示平均価額の算定に係る事務の実施が停止されている。

## 2 対象となる地目

宅地、田、畑、山林

## 3 提示平均価額の算定方法

$$\text{総評価見込額} \div \text{総地積} = \text{提示平均価額}$$

※ 総評価見込額 … 賦課期日（1月1日）現在において課税対象になると見込まれた土地の評価額の総合計

### 【参考】

$$\text{評価額} = \text{付設評点数} \times \text{評点一点当たり価額}$$

$$\text{評点一点当たり価額} = \text{提示平均価額} \times \text{総地積} \div \text{付設総評点数}$$

## 4 提示平均価額の通知

### (1) 総務大臣が行う提示平均価額の通知

総務大臣が地目ごとに指定する市町村については、総務大臣が提示平均価額を算定し、都道府県知事及び指定市町村長に通知する。

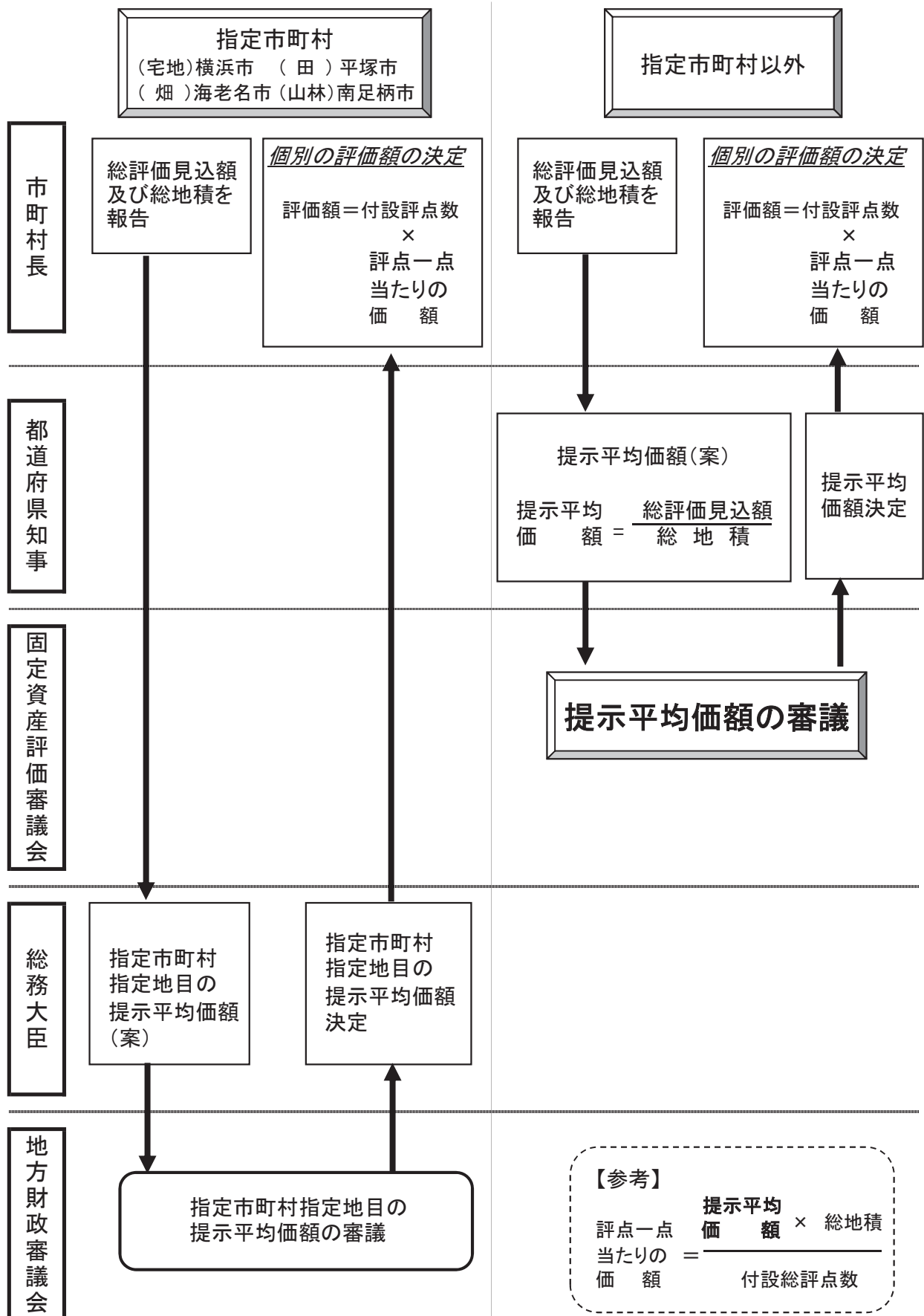
〈神奈川県内の指定市町村〉

宅地…横浜市、 田…平塚市、 畑…海老名市、  
山林…南足柄市

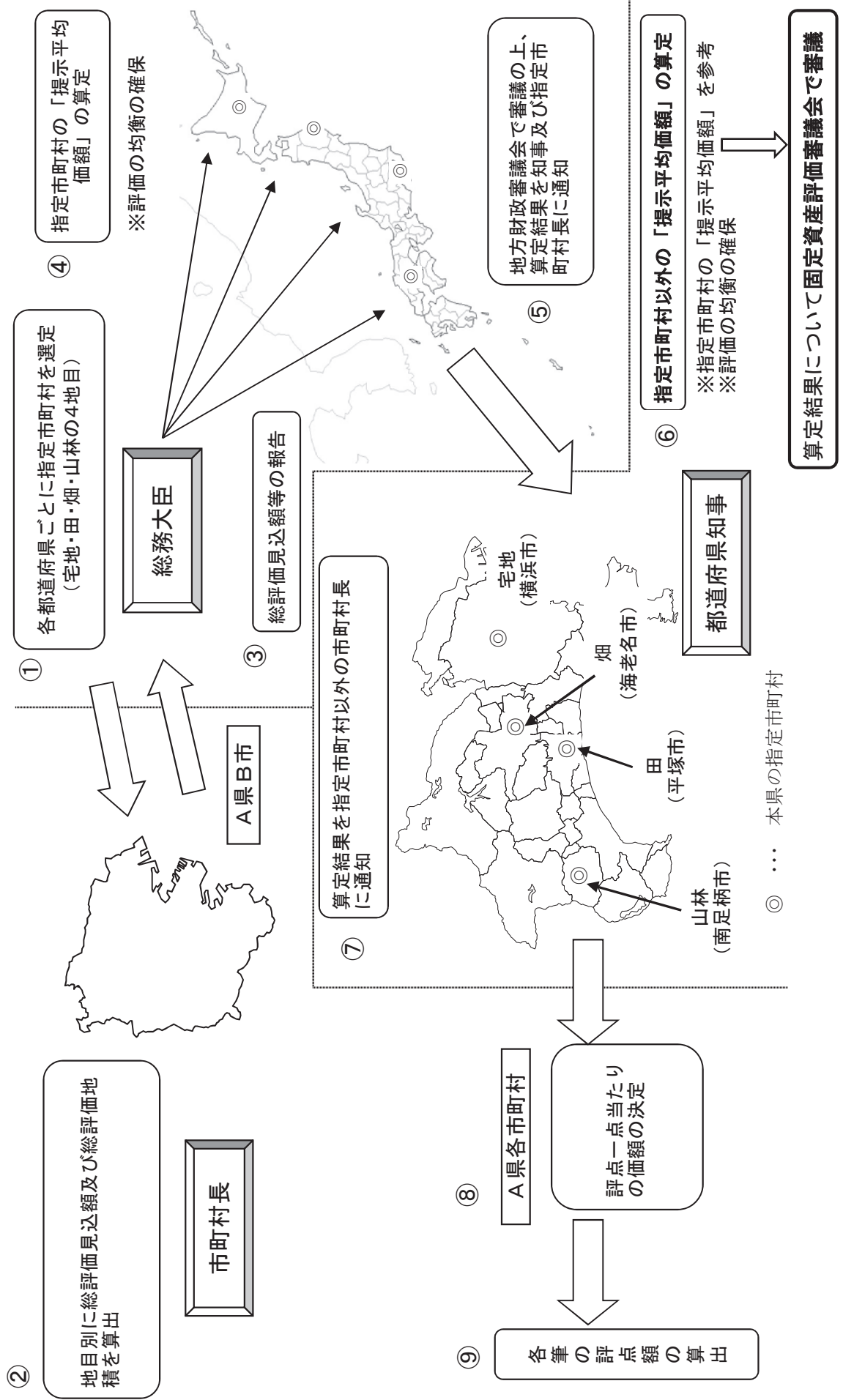
### (2) 都道府県知事が行う提示平均価額の通知

総務大臣が地目ごとに指定した市町村以外の市町村については、都道府県知事が提示平均価額を算定し、各市町村長に通知する。

# 提示平均価額算定の流れ



# 提示平均価額による均衡確保の仕組み





## 令和6年度提示平均価額（案）の概要

### 1 宅地

令和6年度は基準年度であり、3年に一度の評価の見直しが行われた。その結果、前回評価替え年度の令和3年度（+3.8%）に引き続き、県全体の平均価額は、前回評価替え年度と比較して4.1%の上昇となった。

しかし、全ての市町村において前回評価替え年度に対して提示平均価額が上昇したわけではなく、上昇した団体が15団体なのに対し、18団体では下落となった。

市町村別では、前回評価替え年度から大きく上昇したのは、東京に隣接する都市部（横浜市+5.6%、川崎市+5.4%、相模原市+4.4%）、また、都市基盤の整備などが進む地域（愛川町+9.1%、厚木市+5.2%、伊勢原市+4.7%、寒川町+4.4%）、住宅地需要が拡大している地域（茅ヶ崎市+6.2%）などとなっている。

三浦半島や県西部などでは、地価の下落に加え、新たにレッドゾーンに指定された土地に対する減価補正の適用により、前回評価替え年度から下落している（三浦市▲8.7%、真鶴町▲7.1%、大磯町▲6.7%、南足柄市▲5.2%、二宮町▲5.1%）。

### 2 田・畑・山林

地目の変換等により、前回評価替え年度から小幅な変動があった。

令和6年度提示平均価額（案）と令和3年度提示平均価額との対比（県平均値）

		令和6年度 提示平均価額 （案）A	令和3年度 提示平均価額 B	提示平均価額 の対比 A/B	提示平均価額 の増減率 A/B-1(%)
宅地	(円/㎡)	106,725	102,548	1.041	4.07%
田	(円/千㎡)	99,832	99,738	1.001	0.09%
畑	(円/千㎡)	65,387	65,481	0.999	▲0.14%
山林	(円/千㎡)	25,853	25,952	0.996	▲0.38%



# 令和6年度土地に係る総評価見込額等

次ページへ続く 

## (1) 宅地

区分 市町村名	令和6年度総評価見込額等			令和3年度総評価見込額等		
	評価額 A	地積 B	平均価額 (A/B) C	評価額 D	地積 E	平均価額 (D/E) F
	(千円)	(㎡)	(円/㎡)	(千円)	(㎡)	(円/㎡)
横浜市	28,539,547,726	204,924,401	139,269	26,885,066,235	203,928,886	131,835
川崎市	11,897,344,540	74,850,768	158,948	11,224,871,632	74,397,007	150,878
相模原市	4,101,559,791	48,233,180	85,036	3,897,723,382	47,851,120	81,455
横須賀市	1,717,856,496	30,706,478	55,944	1,759,364,245	30,589,157	57,516
平塚市	1,627,596,717	21,976,073	74,062	1,614,255,104	22,371,910	72,155
鎌倉市	1,704,046,600	14,744,380	115,573	1,751,503,874	14,722,435	118,968
藤沢市	3,241,575,498	29,657,294	109,301	3,127,451,684	29,410,112	106,339
小田原市	1,085,769,091	18,693,433	58,083	1,104,633,741	18,498,910	59,713
茅ヶ崎市	1,813,493,697	15,461,044	117,294	1,686,855,406	15,276,163	110,424
逗子市	422,959,725	4,324,270	97,811	430,014,744	4,310,951	99,749
三浦市	144,014,241	4,635,058	31,071	154,377,729	4,538,405	34,016
秦野市	716,583,985	16,974,689	42,215	718,291,913	16,785,537	42,792
厚木市	1,386,957,646	21,951,277	63,183	1,304,406,456	21,725,396	60,041
大和市	1,463,171,663	13,727,821	106,584	1,404,895,866	13,627,199	103,095
伊勢原市	582,384,032	10,151,686	57,368	543,698,611	9,922,084	54,797
海老名市	941,423,875	10,024,373	93,913	896,459,414	9,800,679	91,469
座間市	693,726,488	8,180,603	84,801	672,341,156	8,133,683	82,661
南足柄市	208,737,134	6,231,803	33,495	219,136,370	6,203,100	35,327
綾瀬市	509,648,872	7,446,045	68,446	487,743,973	7,335,626	66,490
葉山町	269,195,696	3,391,346	79,377	266,557,910	3,350,878	79,549
寒川町	349,976,695	5,143,372	68,044	331,894,004	5,092,377	65,175
大磯町	192,802,623	3,434,314	56,140	205,736,922	3,418,747	60,179
二宮町	137,703,154	2,708,982	50,832	144,183,143	2,690,829	53,583
中井町	54,049,420	2,168,212	24,928	54,915,687	2,138,279	25,682
大井町	101,985,445	2,770,129	36,816	102,376,925	2,692,101	38,029
松田町	60,876,048	1,443,289	42,179	60,949,706	1,429,040	42,651
山北町	37,738,976	1,985,899	19,003	39,186,202	1,970,136	19,890
開成町	105,927,689	2,155,995	49,132	101,264,429	2,118,811	47,793
箱根町	123,949,489	6,824,475	18,162	126,397,446	6,707,928	18,843
真鶴町	28,979,779	1,085,994	26,685	31,002,734	1,079,946	28,708
湯河原町	87,702,692	2,917,654	30,059	89,808,082	2,893,949	31,033
愛川町	254,755,231	6,027,270	42,267	232,150,625	5,990,875	38,751
清川村	10,067,593	472,597	21,303	10,093,066	469,759	21,486
県計	64,614,108,347	605,424,204	106,725	61,679,608,416	601,472,015	102,548

網掛けは、総務大臣が提示平均価額を算定する指定市

区分 市町村名	評価額		地積		平均価額		
	増減 A-D (千円)	増減率 A/D-1 (%)	増減 B-E (㎡)	増減率 B/E-1 (%)	増減 C-F (円/㎡)	増減率 C/F-1 (%)	対比 C/F
横浜市	1,654,481,491	6.15	995,515	0.49	7,434	5.64	1.056
川崎市	672,472,908	5.99	453,761	0.61	8,070	5.35	1.053
相模原市	203,836,409	5.23	382,060	0.80	3,581	4.40	1.044
横須賀市	▲ 41,507,749	▲ 2.36	117,321	0.38	▲ 1,572	▲ 2.73	0.973
平塚市	13,341,613	0.83	▲ 395,837	▲ 1.77	1,907	2.64	1.026
鎌倉市	▲ 47,457,274	▲ 2.71	21,945	0.15	▲ 3,395	▲ 2.85	0.971
藤沢市	114,123,814	3.65	247,182	0.84	2,962	2.79	1.028
小田原市	▲ 18,864,650	▲ 1.71	194,523	1.05	▲ 1,630	▲ 2.73	0.973
茅ヶ崎市	126,638,291	7.51	184,881	1.21	6,870	6.22	1.062
逗子市	▲ 7,055,019	▲ 1.64	13,319	0.31	▲ 1,938	▲ 1.94	0.981
三浦市	▲ 10,363,488	▲ 6.71	96,653	2.13	▲ 2,945	▲ 8.66	0.913
秦野市	▲ 1,707,928	▲ 0.24	189,152	1.13	▲ 577	▲ 1.35	0.987
厚木市	82,551,190	6.33	225,881	1.04	3,142	5.23	1.052
大和市	58,275,797	4.15	100,622	0.74	3,489	3.38	1.034
伊勢原市	38,685,421	7.12	229,602	2.31	2,571	4.69	1.047
海老名市	44,964,461	5.02	223,694	2.28	2,444	2.67	1.027
座間市	21,385,332	3.18	46,920	0.58	2,140	2.59	1.026
南足柄市	▲ 10,399,236	▲ 4.75	28,703	0.46	▲ 1,832	▲ 5.19	0.948
綾瀬市	21,904,899	4.49	110,419	1.51	1,956	2.94	1.029
葉山町	2,637,786	0.99	40,468	1.21	▲ 172	▲ 0.22	0.998
寒川町	18,082,691	5.45	50,995	1.00	2,869	4.40	1.044
大磯町	▲ 12,934,299	▲ 6.29	15,567	0.46	▲ 4,039	▲ 6.71	0.933
二宮町	▲ 6,479,989	▲ 4.49	18,153	0.67	▲ 2,751	▲ 5.13	0.949
中井町	▲ 866,267	▲ 1.58	29,933	1.40	▲ 754	▲ 2.94	0.971
大井町	▲ 391,480	▲ 0.38	78,028	2.90	▲ 1,213	▲ 3.19	0.968
松田町	▲ 73,658	▲ 0.12	14,249	1.00	▲ 472	▲ 1.11	0.989
山北町	▲ 1,447,226	▲ 3.69	15,763	0.80	▲ 887	▲ 4.46	0.955
開成町	4,663,260	4.61	37,184	1.75	1,339	2.80	1.028
箱根町	▲ 2,447,957	▲ 1.94	116,547	1.74	▲ 681	▲ 3.61	0.964
真鶴町	▲ 2,022,955	▲ 6.53	6,048	0.56	▲ 2,023	▲ 7.05	0.930
湯河原町	▲ 2,105,390	▲ 2.34	23,705	0.82	▲ 974	▲ 3.14	0.969
愛川町	22,604,606	9.74	36,395	0.61	3,516	9.07	1.091
清川村	▲ 25,473	▲ 0.25	2,838	0.60	▲ 183	▲ 0.85	0.991
県計	2,934,499,931	4.76	3,952,189	0.66	4,177	4.07	1.041

## (2) 田

区分 市町村名	令和6年度総評価見込額等			令和3年度総評価見込額等			平均価額 の対比 C/F
	評価額 A (千円)	地積 B (㎡)	平均価額 (A/B) C (円/千㎡)	評価額 D (千円)	地積 E (㎡)	平均価額 (D/E) F (円/千㎡)	
横浜市	187,307	1,925,785	97,263	193,012	1,989,114	97,034	1.002
川崎市	15,834	153,055	103,453	18,049	175,317	102,951	1.005
相模原市	120,375	1,336,309	90,080	130,907	1,445,414	90,567	0.995
横須賀市	124,947	1,543,037	80,975	128,835	1,593,774	80,836	1.002
平塚市	852,512	7,546,123	112,974	856,890	7,589,052	112,911	1.001
鎌倉市	1,489	15,352	96,991	1,574	16,349	96,275	1.007
藤沢市	144,664	1,513,399	95,589	146,735	1,528,570	95,995	0.996
小田原市	542,842	5,223,264	103,928	548,705	5,280,084	103,920	1.000
茅ヶ崎市	41,287	452,993	91,143	45,145	499,300	90,417	1.008
逗子市	0	0	-	0	0	-	-
三浦市	5,007	59,206	84,569	4,834	57,406	84,207	1.004
秦野市	183,946	1,979,372	92,931	186,017	1,999,350	93,039	0.999
厚木市	441,416	4,422,790	99,805	464,228	4,646,832	99,902	0.999
大和市	7,897	88,211	89,524	8,236	92,200	89,328	1.002
伊勢原市	409,250	3,961,554	103,305	413,173	4,010,681	103,018	1.003
海老名市	205,294	2,164,444	94,848	213,457	2,248,991	94,912	0.999
座間市	74,307	828,467	89,692	74,493	830,568	89,689	1.000
南足柄市	255,263	2,751,959	92,757	256,174	2,760,573	92,797	1.000
綾瀬市	9,782	106,983	91,435	9,891	108,183	91,428	1.000
葉山町	26,237	374,168	70,121	27,262	387,033	70,438	0.995
寒川町	73,203	735,833	99,483	75,015	752,940	99,629	0.999
大磯町	45,296	518,271	87,398	45,720	522,896	87,436	1.000
二宮町	6,555	94,810	69,138	6,623	95,496	69,354	0.997
中井町	34,651	391,209	88,574	35,118	397,469	88,354	1.002
大井町	98,096	1,114,686	88,003	99,165	1,126,487	88,030	1.000
松田町	5,336	77,328	69,005	5,352	77,723	68,860	1.002
山北町	35,365	395,248	89,475	35,820	400,964	89,335	1.002
開成町	182,329	1,479,955	123,199	182,947	1,484,965	123,200	1.000
箱根町	1,636	22,832	71,654	1,785	26,118	68,344	1.048
真鶴町	0	0	-	0	0	-	-
湯河原町	0	0	-	0	0	-	-
愛川町	57,603	673,513	85,526	57,931	677,266	85,537	1.000
清川村	5,221	69,745	74,858	6,634	88,625	74,855	1.000
県計	4,194,947	42,019,901	99,832	4,279,727	42,909,740	99,738	1.001

網掛けは、総務大臣が提示平均価額を算定する指定市

## (3) 畑

区分 市町村名	令和6年度総評価見込額等			令和3年度総評価見込額等			平均価額 の対比 C/F
	評価額 A (千円)	地積 B (㎡)	平均価額 (A/B) C (円/千㎡)	評価額 D (千円)	地積 E (㎡)	平均価額 (D/E) F (円/千㎡)	
横浜市	1,750,421	23,657,197	73,991	1,790,757	24,218,423	73,942	1.001
川崎市	320,456	4,022,436	79,667	338,515	4,225,118	80,120	0.994
相模原市	820,641	16,811,720	48,814	841,288	17,204,169	48,900	0.998
横須賀市	359,925	5,063,007	71,089	365,382	5,165,278	70,738	1.005
平塚市	615,629	7,996,981	76,983	624,308	8,103,711	77,040	0.999
鎌倉市	63,309	854,412	74,097	65,925	890,542	74,028	1.001
藤沢市	579,006	8,259,616	70,101	590,255	8,359,530	70,609	0.993
小田原市	1,096,424	17,781,969	61,659	1,103,186	17,901,487	61,625	1.001
茅ヶ崎市	239,124	3,359,620	71,176	249,671	3,474,044	71,868	0.990
逗子市	1,086	16,715	64,972	1,031	15,854	65,031	0.999
三浦市	954,078	11,589,296	82,324	955,681	11,604,342	82,355	1.000
秦野市	707,192	11,359,743	62,254	716,920	11,468,960	62,510	0.996
厚木市	440,693	6,991,847	63,030	452,402	7,173,626	63,065	0.999
大和市	108,889	1,577,465	69,028	113,691	1,650,779	68,871	1.002
伊勢原市	525,103	7,577,560	69,297	538,743	7,732,523	69,672	0.995
海老名市	174,590	2,344,353	74,473	180,000	2,415,821	74,509	1.000
座間市	78,306	1,165,162	67,206	79,882	1,186,461	67,328	0.998
南足柄市	372,485	6,207,044	60,010	372,545	6,208,245	60,008	1.000
綾瀬市	142,764	2,340,579	60,995	147,206	2,418,258	60,873	1.002
葉山町	22,070	475,492	46,415	22,665	488,190	46,427	1.000
寒川町	127,874	1,527,756	83,701	129,135	1,540,039	83,852	0.998
大磯町	152,662	2,551,772	59,826	152,850	2,555,360	59,815	1.000
二宮町	78,247	1,484,730	52,701	78,026	1,476,976	52,828	0.998
中井町	289,304	5,115,920	56,550	292,173	5,177,003	56,437	1.002
大井町	143,784	2,677,870	53,693	143,346	2,667,575	53,736	0.999
松田町	90,366	2,063,176	43,799	90,271	2,062,746	43,763	1.001
山北町	217,797	4,008,730	54,331	218,266	4,017,876	54,324	1.000
開成町	12,781	148,621	85,997	12,748	148,235	85,999	1.000
箱根町	9,689	230,530	42,029	10,007	236,935	42,235	0.995
真鶴町	53,843	1,029,001	52,326	54,391	1,038,566	52,371	0.999
湯河原町	181,681	3,025,676	60,046	182,937	3,040,963	60,158	0.998
愛川町	128,635	2,605,077	49,379	129,653	2,627,766	49,340	1.001
清川村	22,883	500,195	45,748	23,956	528,699	45,311	1.010
県計	10,881,737	166,421,268	65,387	11,067,812	169,024,100	65,481	0.999

網掛けは、総務大臣が提示平均価額を算定する指定市

## (4) 山林

区分 市町村名	令和6年度総評価見込額等			令和3年度総評価見込額等			平均価額 の対比 C/F
	評価額 A (千円)	地積 B (㎡)	平均価額 (A/B) C (円/千㎡)	評価額 D (千円)	地積 E (㎡)	平均価額 (D/E) F (円/千㎡)	
横浜市	592,668	12,031,533	49,260	626,379	12,606,824	49,686	0.991
川崎市	50,782	1,031,227	49,244	54,527	1,104,453	49,370	0.997
相模原市	986,632	57,206,481	17,247	990,549	57,273,637	17,295	0.997
横須賀市	521,921	13,672,554	38,173	528,049	13,881,366	38,040	1.003
平塚市	151,075	3,866,989	39,068	151,228	3,856,957	39,209	0.996
鎌倉市	214,391	4,589,825	46,710	215,154	4,604,546	46,726	1.000
藤沢市	69,331	1,725,907	40,171	70,484	1,779,826	39,602	1.014
小田原市	609,047	16,143,060	37,728	607,675	16,107,387	37,726	1.000
茅ヶ崎市	75,148	1,548,882	48,518	76,015	1,567,972	48,480	1.001
逗子市	85,116	2,333,151	36,481	85,251	2,337,428	36,472	1.000
三浦市	127,214	4,198,738	30,298	127,598	4,209,665	30,311	1.000
秦野市	371,651	11,844,794	31,377	369,422	11,772,795	31,379	1.000
厚木市	413,947	14,195,272	29,161	416,018	14,248,785	29,197	0.999
大和市	34,486	687,635	50,152	35,002	697,762	50,163	1.000
伊勢原市	187,076	5,815,147	32,170	187,039	5,814,215	32,169	1.000
海老名市	14,157	288,930	48,998	15,243	311,083	49,000	1.000
座間市	8,868	177,675	49,911	9,254	185,397	49,915	1.000
南足柄市	434,395	13,456,382	32,282	434,326	13,458,294	32,272	1.000
綾瀬市	29,265	665,112	44,000	29,564	671,906	44,000	1.000
葉山町	130,223	4,345,947	29,964	130,501	4,349,559	30,003	0.999
寒川町	3,913	99,305	39,404	3,428	98,746	34,715	1.135
大磯町	114,270	4,105,261	27,835	114,180	4,101,788	27,837	1.000
二宮町	31,689	1,352,864	23,424	31,650	1,352,328	23,404	1.001
中井町	196,822	6,617,345	29,743	195,867	6,578,520	29,774	0.999
大井町	87,082	3,154,975	27,601	88,165	3,194,615	27,598	1.000
松田町	107,547	6,568,633	16,373	104,601	6,402,841	16,337	1.002
山北町	453,061	26,069,428	17,379	454,298	26,153,890	17,370	1.001
開成町	0	0	-	0	0	-	-
箱根町	305,770	15,069,169	20,291	307,880	15,117,239	20,366	0.996
真鶴町	26,556	617,161	43,029	26,512	615,394	43,081	0.999
湯河原町	155,618	12,453,534	12,496	155,625	12,451,901	12,498	1.000
愛川町	176,230	8,761,356	20,114	176,770	8,786,071	20,119	1.000
清川村	160,502	13,218,039	12,143	160,411	13,214,509	12,139	1.000
県計	6,926,453	267,912,311	25,853	6,978,665	268,907,699	25,952	0.996

網掛けは、総務大臣が提示平均価額を算定する指定市



宅地に係る令和6年度提示平均価額（案）と令和3年度提示平均価額の異動状況

区分 市町村名	令和3年度 提示平均価額（円）	区分 市町村名	令和6年度 提示平均価額(案)（円）	平均価額の 増減率（%）
川崎市	150,878	川崎市	158,948	5.35
横浜市	131,835	横浜市	139,269	5.64
鎌倉市	118,968	茅ヶ崎市	117,294	6.22
茅ヶ崎市	110,424	鎌倉市	115,573	▲ 2.85
藤沢市	106,339	藤沢市	109,301	2.79
大和市	103,095	大和市	106,584	3.38
逗子市	99,749	逗子市	97,811	▲ 1.94
海老名市	91,469	海老名市	93,913	2.67
座間市	82,661	相模原市	85,036	4.40
相模原市	81,455	座間市	84,801	2.59
葉山町	79,549	葉山町	79,377	▲ 0.22
平塚市	72,155	平塚市	74,062	2.64
綾瀬市	66,490	綾瀬市	68,446	2.94
寒川町	65,175	寒川町	68,044	4.40
大磯町	60,179	厚木市	63,183	5.23
厚木市	60,041	小田原市	58,083	▲ 2.73
小田原市	59,713	伊勢原市	57,368	4.69
横須賀市	57,516	大磯町	56,140	▲ 6.71
伊勢原市	54,797	横須賀市	55,944	▲ 2.73
二宮町	53,583	二宮町	50,832	▲ 5.13
開成町	47,793	開成町	49,132	2.80
秦野市	42,792	愛川町	42,267	9.07
松田町	42,651	秦野市	42,215	▲ 1.35
愛川町	38,751	松田町	42,179	▲ 1.11
大井町	38,029	大井町	36,816	▲ 3.19
南足柄市	35,327	南足柄市	33,495	▲ 5.19
三浦市	34,016	三浦市	31,071	▲ 8.66
湯河原町	31,033	湯河原町	30,059	▲ 3.14
真鶴町	28,708	真鶴町	26,685	▲ 7.05
中井町	25,682	中井町	24,928	▲ 2.94
清川村	21,486	清川村	21,303	▲ 0.85
山北町	19,890	山北町	19,003	▲ 4.46
箱根町	18,843	箱根町	18,162	▲ 3.61

網掛けは、総務大臣が提示平均価額を算定する指定市

宅地平均価額の増減率順位（増加率の大きい順）

順位・市町村名	区分	令和3年度 提示平均価額（円）	令和6年度 提示平均価額(案)（円）	平均価額の増減率 （％）	H27-R2国勢調査人口増減率 （％）
1	愛川町	38,751	42,267	9.07	▲ 1.17
2	茅ヶ崎市	110,424	117,294	6.22	1.27
3	横浜市	131,835	139,269	5.64	1.41
4	川崎市	150,878	158,948	5.35	4.27
5	厚木市	60,041	63,183	5.23	▲ 0.89
6	伊勢原市	54,797	57,368	4.69	0.26
7	寒川町	65,175	68,044	4.40	0.86
8	相模原市	81,455	85,036	4.40	0.65
9	大和市	103,095	106,584	3.38	2.68
10	綾瀬市	66,490	68,446	2.94	▲ 0.65
11	開成町	47,793	49,132	2.80	7.74
12	藤沢市	106,339	109,301	2.79	3.07
13	海老名市	91,469	93,913	2.67	4.86
14	平塚市	72,155	74,062	2.64	0.08
15	座間市	82,661	84,801	2.59	2.79
16	葉山町	79,549	79,377	▲ 0.22	▲ 1.34
17	清川村	21,486	21,303	▲ 0.85	▲ 5.48
18	松田町	42,651	42,179	▲ 1.11	▲ 3.00
19	秦野市	42,792	42,215	▲ 1.35	▲ 2.95
20	逗子市	99,749	97,811	▲ 1.94	▲ 0.64
21	小田原市	59,713	58,083	▲ 2.73	▲ 2.69
22	横須賀市	57,516	55,944	▲ 2.73	▲ 4.55
23	鎌倉市	118,968	115,573	▲ 2.85	▲ 0.18
24	中井町	25,682	24,928	▲ 2.94	▲ 3.92
25	湯河原町	31,033	30,059	▲ 3.14	▲ 6.39
26	大井町	38,029	36,816	▲ 3.19	0.56
27	箱根町	18,843	18,162	▲ 3.61	▲ 4.18
28	山北町	19,890	19,003	▲ 4.46	▲ 8.98
29	二宮町	53,583	50,832	▲ 5.13	▲ 2.87
30	南足柄市	35,327	33,495	▲ 5.19	▲ 5.69
31	大磯町	60,179	56,140	▲ 6.71	0.27
32	真鶴町	28,708	26,685	▲ 7.05	▲ 8.33
33	三浦市	34,016	31,071	▲ 8.66	▲ 7.11

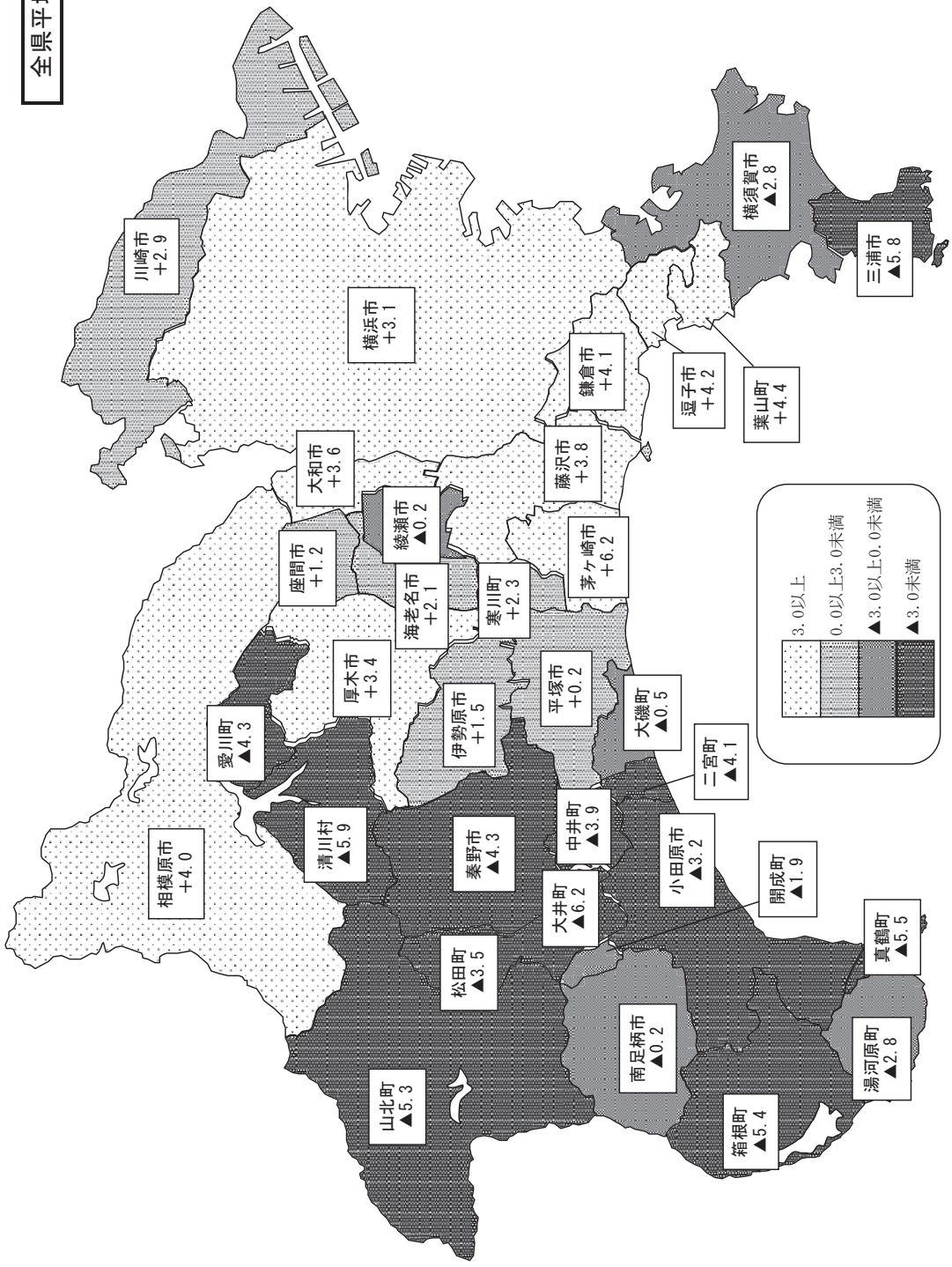
網掛けは、総務大臣が提示平均価額を算定する指定市  
同順位の団体については、小数点第3位以下の状況で配列。  
国勢調査の全県増減率は1.22%。



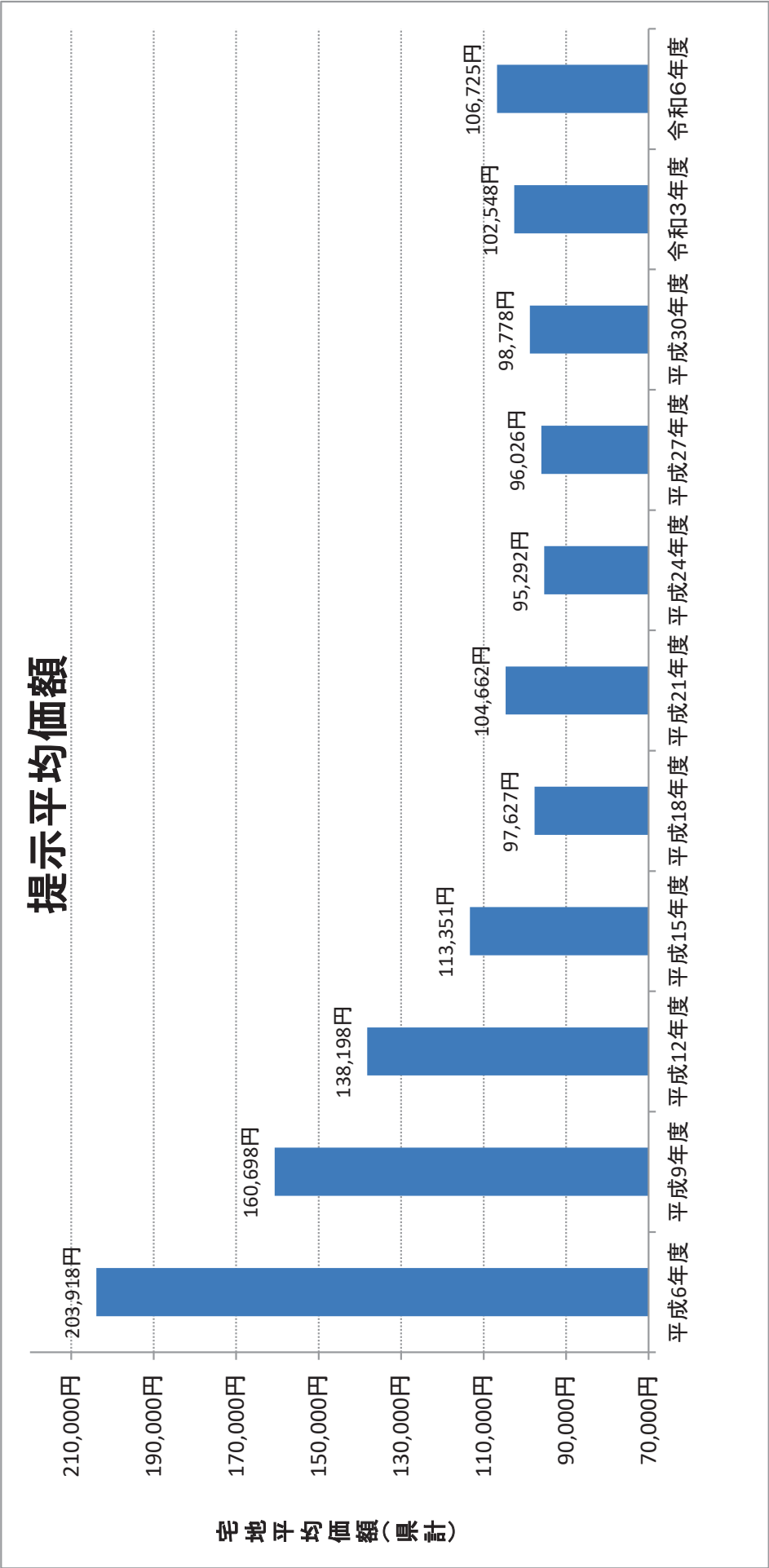


地価公示(住宅地)増減率(R2→R5)

(単位：%)  
**全県平均 +2.6**



## 宅地平均価額(県計)の推移



# 神奈川県固定資産評価審議会条例

(昭和 37 年 10 月 5 日神奈川県条例第 39 号)

改正 平成 25 年 12 月 27 日条例第 113 号 令和 2 年 12 月 25 日条例第 90 号

(趣旨)

**第 1 条** この条例は、地方税法（昭和 25 年法律第 226 号）第 401 条の 2 第 5 項の規定に基づき、神奈川県固定資産評価審議会の組織及び運営に関し必要な事項を定めるものとする。

(組織等)

**第 2 条** 神奈川県固定資産評価審議会（以下「審議会」という。）は、11 人以内の委員をもつて組織する。

2 委員の任期は、3 年とする。ただし、委員が欠けた場合における補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

3 委員は、再任されることができる。

(会長)

**第 3 条** 審議会に会長 1 人を置く。

2 会長は、委員の互選によつて定める。

3 会長は、会務を総理し、審議会を代表する。

4 会長に事故があるとき又は会長が欠けたときは、あらかじめ会長の指名する委員がその職務を代理する。

(会議)

**第 4 条** 審議会の会議は、会長が招集する。

2 審議会の会議は、委員の過半数が出席しなければ開くことができない。

3 議事は、出席委員の過半数で決し、可否同数のときは、会長の決するところによる。

4 前項の場合には、会長は委員として議決に加わることができない。

(説明等の聴取)

**第 5 条** 会長は、必要と認めるときは、審議会にはかつて関係行政機関の職員その他必要と認める者の出席を求め、その説明又は意見を聞くことができる。

(幹事及び書記)

**第 6 条** 審議会に幹事及び書記若干人を置く。

2 幹事及び書記は、県職員のうちから知事が命ずる。

3 幹事は、会長の命を受け、審議会の事務を処理する。

4 書記は、会長の命を受け庶務に従事する。

(会長への委任)

**第 7 条** この条例に定めるもののほか、審議会の運営に関し必要な事項は、会長が審議会にはかつて定める。

附 則

この条例は、公布の日から施行する。

附 則（平成 25 年 12 月 27 日条例第 113 号）

この条例は、平成 26 年 4 月 1 日から施行する。

附 則（令和 2 年 12 月 25 日条例第 90 号）

この条例は、令和 3 年 4 月 1 日から施行する。

## 地方税法（抄）（昭和25年7月31日 法律第226号）

### （道府県固定資産評価審議会）

第401条の2 道府県に、道府県固定資産評価審議会を設置する。

2 道府県固定資産評価審議会は、次項各号に掲げる事項その他固定資産の評価に関する事項で道府県知事はその意見を求めたものについて調査審議する。

3 道府県知事は、次の各号に掲げる事項については、道府県固定資産評価審議会の意見をきかなければならない。

一、 道府県知事が定める第388条第1項の固定資産評価基準の細目に関すること。

二、 第419条第1項の勧告

4 道府県固定資産評価審議会の委員は、国の関係地方行政機関の職員、当該道府県の職員及び当該道府県の区域内の市町村の職員並びに固定資産の評価について学識経験を有する者のうちから、道府県知事が任命する。

5 前項に定めるもののほか、道府県固定資産評価審議会の組織及び運営に関し必要な事項は、当該道府県の条例で定める。

### 都道府県固定資産評価審議会の組織及び運営について

（昭和37年6月1日 自治丙固発第12号 自治税務局長通達）

#### 第二

#### 2 付議事項

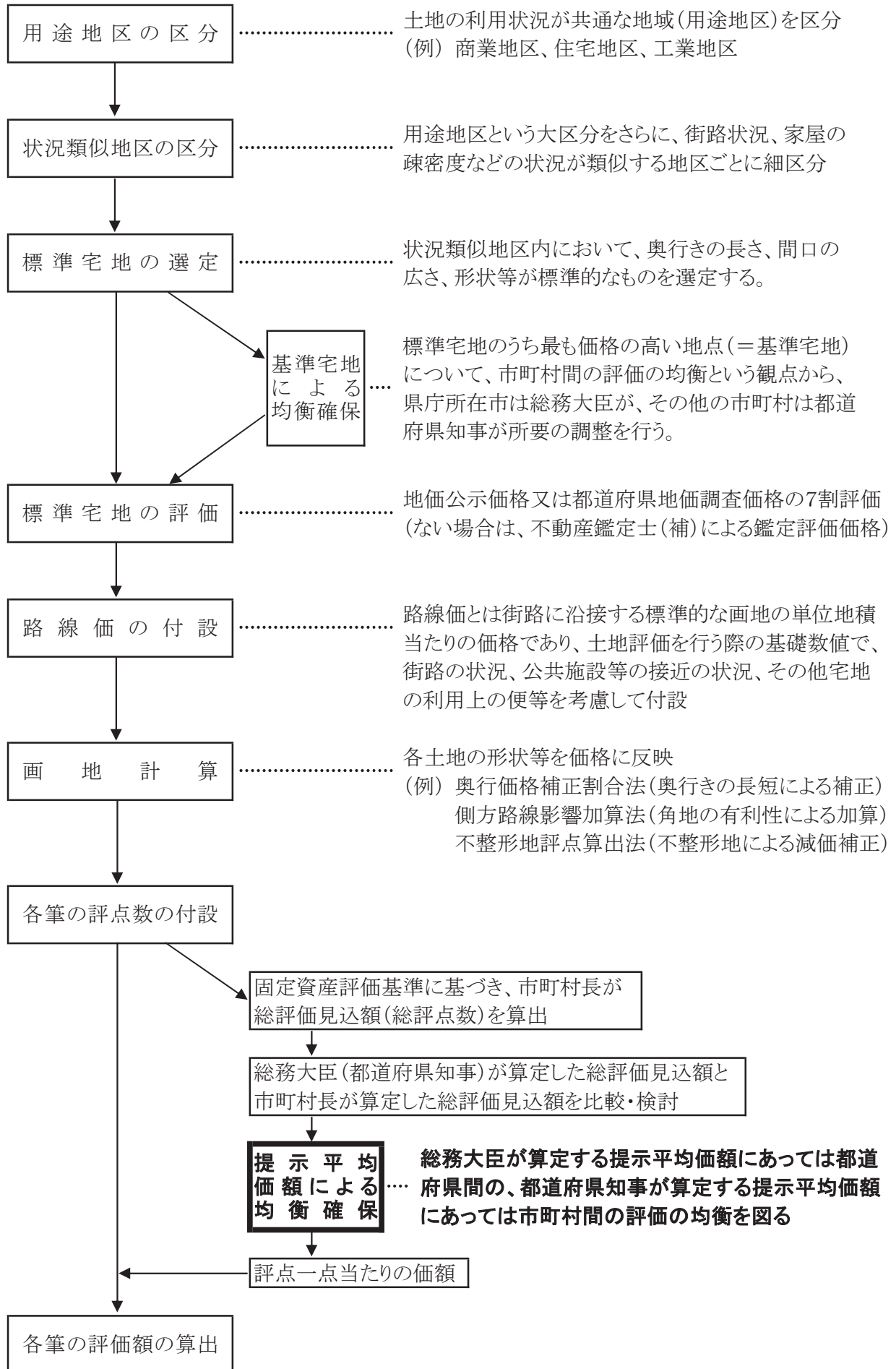
i 都道府県知事は、次の各号に掲げる事項については審議会の意見をきかなければならないこと。

イ 都道府県知事が定める第388条第1項の固定資産評価基準の細目に関すること。

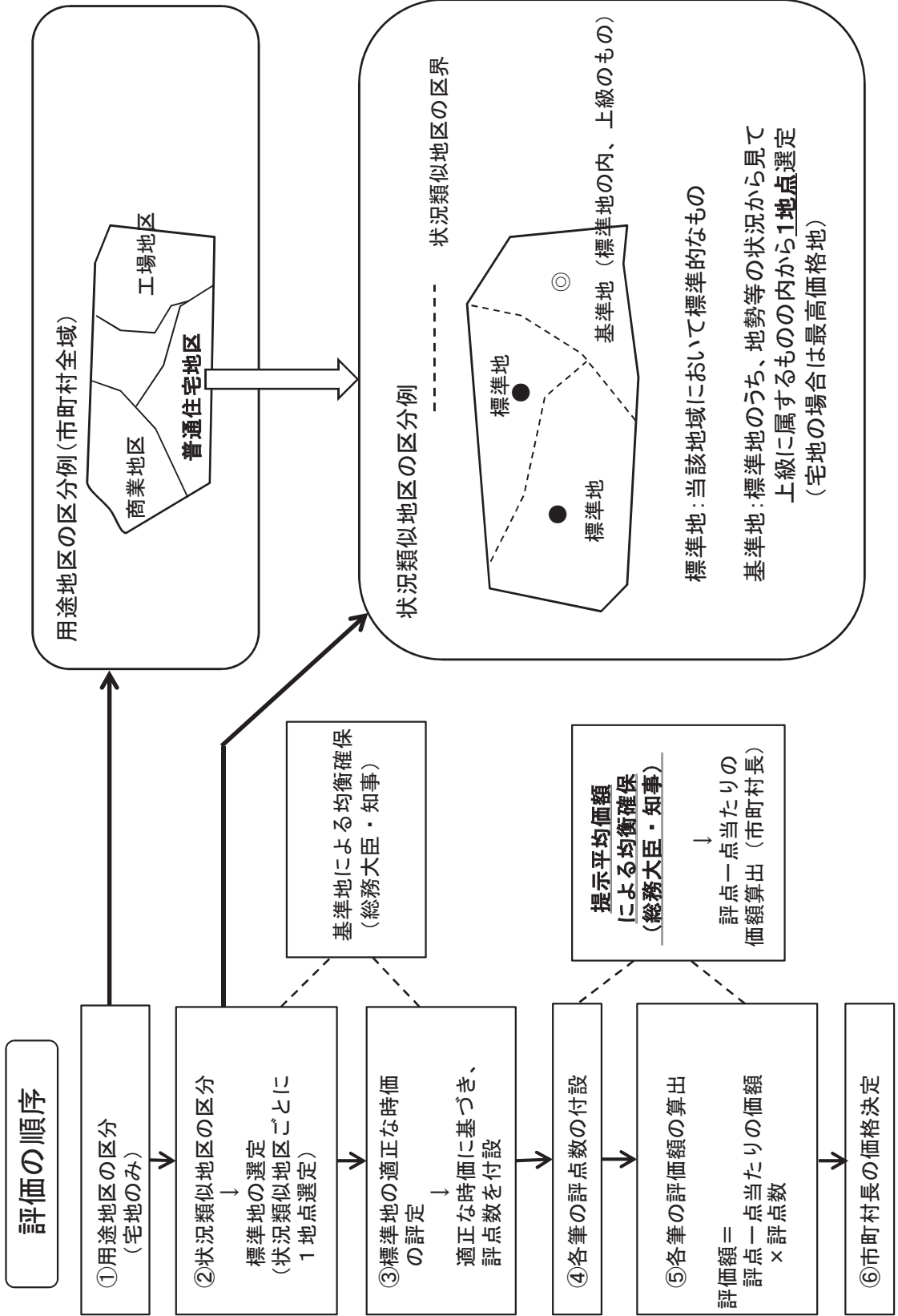
具体的な事項については（中略）自治大臣が指示平均価額を算定することとされている市町村以外の市町村について、土地及び家屋の市町村別の指示平均価額を算定し、その算定の基礎となる基準地価及び標準的な家屋の再建築費を算定することに関する事項（以下、略）。

※、「指示平均価額」という表現は、分権時代における表現として適正を欠くことから平成12年に「提示平均価額」に改められた。

## 土地評価の方法(市街地宅地評価法)



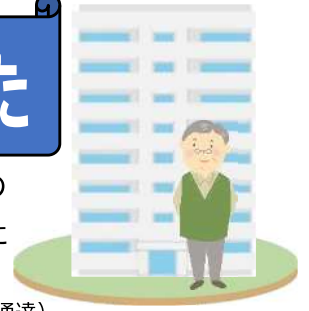
# 土地評価のしくみ



# 「居住用の区分所有財産」の評価が変わりました

令和6年1月1日以後に相続、遺贈又は贈与により取得した「居住用の区分所有財産」（いわゆる分譲マンション）の価額は、新たに定められた個別通達<sup>※</sup>により評価します。

※ 令和5年9月28日付課評2-74ほか1課共同「居住用の区分所有財産の評価について」（法令解釈通達）



## I 「居住用の区分所有財産」の評価方法の概要

### 1 概要

居住用の区分所有財産（一室の区分所有権等）<sup>(注1)</sup>の価額は、次の算式のとおり評価します。ただし、下記2に掲げるものについては、この個別通達の適用はありません。

(注1) 「居住用の区分所有財産（一室の区分所有権等）」とは、一棟の区分所有建物（区分所有者が存する家屋で、居住の用に供する専有部分<sup>(注2)</sup>のあるものをいいます。以下同じです。）に存する居住の用に供する専有部分<sup>(注2)</sup>一室に係る区分所有権（家屋部分）及び敷地利用権（土地部分）をいいます。以下同じです。

(注2) 「居住の用に供する専有部分」とは、一室の専有部分について、構造上、主として居住の用途に供することができるものをいい、原則として、登記簿上の種類に「居宅」を含むものがこれに該当します。以下同じです。

【算式（自用の場合）】

価額 = 区分所有権の価額 (①) + 敷地利用権の価額 (②)

① 従来の区分所有権の価額<sup>※</sup> × 区分所有補正率 (次ページⅡ3参照)

※ 家屋の固定資産税評価額 × 1.0

② 従来の敷地利用権の価額<sup>※</sup> × 区分所有補正率 (次ページⅡ3参照)

※  $\frac{\text{路線価を基とした1㎡当たりの価額}}{\text{固定資産税評価額}} \times \text{地積} \times \text{評価倍率} \times \text{敷地権の割合 (共有持分の割合)}$

なお、居住用の区分所有財産が貸家及び貸家建付地である場合のその貸家及び貸家建付地の評価並びに小規模宅地等の特例の適用については、この個別通達の適用後の価額（上記①及び②の価額）を基に行うこととなります。

### 2 この個別通達の適用がないもの

- ・ 構造上、主として居住の用途に供することができるもの以外のもの（事業用のテナント物件など）
- ・ 区分建物の登記がされていないもの（一棟所有の賃貸マンションなど）
- ・ 地階（登記簿上「地下」と記載されているものをいいます。以下同じです。）を除く総階数が2以下のもの（総階数2以下の低層の集合住宅など）
- ・ 一棟の区分所有建物に存する居住の用に供する専有部分一室の数が3以下であって、その全てを区分所有者又はその親族の居住の用に供するもの（いわゆる二世帯住宅など）
- ・ たな卸商品等に該当するもの

(注) 借地権付分譲マンションの敷地の用に供されている「貸宅地（底地）」の評価をする場合などにも、この個別通達の適用はありません。



## II 「区分所有補正率」の計算方法

区分所有補正率は、「1 評価乖離率」、「2 評価水準」、「3 区分所有補正率」の順に、以下のとおり計算します。

### 1 評価乖離率

$$\text{評価乖離率} = A + B + C + D + 3.220$$

A・・・一棟の区分所有建物の築年数<sup>※</sup> × △0.033

※ 建築の時から課税時期までの期間（1年未満の端数は1年）

B・・・一棟の区分所有建物の総階数指数<sup>※</sup> × 0.239（小数点以下第4位切捨て）

※ 総階数（地階を含みません。）を33で除した値（小数点以下第4位切捨て、1を超える場合は1）

C・・・一室の区分所有権等に係る専有部分の所在階<sup>※</sup> × 0.018

※ 専有部分がその一棟の区分所有建物の複数階にまたがる場合（いわゆるメゾネットタイプの場合）には、階数が低い方の階

なお、専有部分の所在階が地階である場合には、零階とし、Cの値は零

D・・・一室の区分所有権等に係る敷地持分狭小度 × △1.195（小数点以下第4位切上げ）

$$\text{敷地持分狭小度 (小数点以下第4位切上げ)} = \text{敷地利用権の面積}^{\ast} \div \text{専有部分の面積 (床面積)}$$

※ 敷地利用権の面積は、次の区分に応じた面積（小数点以下第3位切上げ）

① 一棟の区分所有建物に係る敷地利用権が敷地権である場合

一棟の区分所有建物の敷地の面積 × 敷地権の割合

② 上記①以外の場合

一棟の区分所有建物の敷地の面積 × 敷地の共有持分の割合

(注) 評価乖離率が零又は負数の場合には、区分所有権及び敷地利用権の価額は評価しない（評価額を零とする。）こととしています（敷地利用権については、下記3（注）の場合を除きます。）。

### 2 評価水準

$$\text{評価水準 (評価乖離率の逆数)} = 1 \div \text{評価乖離率}$$

### 3 区分所有補正率

区 分	区分所有補正率
評価水準 < 0.6	評価乖離率 × 0.6
0.6 ≤ 評価水準 ≤ 1	補正なし（従来の評価額で評価）
1 < 評価水準	評価乖離率

(注) 区分所有者が一棟の区分所有建物に存する全ての専有部分及び一棟の区分所有建物の敷地のいずれも単独で所有している場合には、敷地利用権に係る区分所有補正率は1を下限とします（区分所有権に係る区分所有補正率には下限はありません。）。

○ 区分所有補正率は、国税庁ホームページに掲載している「[居住用の区分所有財産の評価に係る区分所有補正率の計算明細書](#)」により簡便に計算することができます。

### Ⅲ 居住用の区分所有財産の評価額の計算例

#### 【1 事例の概要】

相続開始日：令和6（2024）年7月1日

法定相続人：妻、子2人

相続税がかかる財産：居住用の区分所有財産（自用）<sup>（注）</sup>、有価証券1,200万円、預貯金3,000万円  
債務・葬式費用：2,319,400円

（注）居住用の区分所有財産に関する事項は、次のとおりです。

種類：居宅<sup>①</sup>

築年数：15年（平成22（2010）年4月1日  
～令和6（2024）年7月1日）<sup>②</sup>

総階数：11階<sup>③</sup>

所在階：3階<sup>④</sup>

専有部分の面積：59.69㎡<sup>⑤</sup>

敷地の面積：3,630.30㎡<sup>⑥</sup>

敷地権の割合：1150000分の6319<sup>⑦</sup>

敷地利用権の面積※：19.95㎡

従来の区分所有権の価額：5,000,000円

従来の敷地利用権の価額：10,000,000円

※ 敷地利用権の面積は、次により計算します。

$$\begin{aligned} & \text{（敷地の面積⑥）} && \text{（敷地権の割合⑦）} \\ & 3,630.30 \text{ ㎡} & \times & \frac{6,319}{1,150,000} \\ & = & 19.95 \text{ ㎡} \end{aligned}$$

#### 《居住用の区分所有財産の登記事項証明書》

表題部（一棟の建物の表示）		調製	所在図番号	
所 在		余白	余白	
建物の名称		余白		
① 構造	② 床面積 ㎡	原因及びその日付【登記の日付】		
鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付11階建	1階	1100	07	[平成22年4月18日]
	2階	1100	07	
	3階	1100	07	
(中略)				
	11階	1100	07	
	地下1階	63	92	
表題部（敷地権の目的である土地の表示）				
①土地の符号	②所在及び地番	③地目	④地積 ㎡	登記の日付
1	●●●一丁目 1234番	宅地	⑥ 3630 30	平成22年4月18日
表題部（専有部分の建物の表示）			不動産番号 1234567890123	
家屋番号			余白	
建物の名称			余白	
①種類	②構造	③床面積 ㎡	原因及びその日付【登記の日付】	
① 居宅	鉄筋コンクリート造11階建	④ 3階部分 59 69	平成22年4月1日新築 ② [平成22年4月18日]	
表題部（敷地権の表示）				
①土地の符号	②敷地権の種類	③敷地権の割合	原因及びその日付【登記の日付】	
1	所有権	⑦ 1150000分の6319	平成22年4月1日敷地権 [平成22年4月18日]	

#### 【2 居住用の区分所有財産の評価額の計算】

(1) 評価乖離率

$$\begin{aligned} \text{評価乖離率} &= A + B + C + D + 3.220 \\ &= 2.457 \end{aligned}$$

(2) 評価水準

$$\begin{aligned} \text{評価水準} &= 1 \div 2.457 \\ &= 0.4070004070\dots \end{aligned}$$

(3) 区分所有補正率

$$\begin{aligned} \text{評価水準 (0.4070004070\dots)} &< 0.6 \\ \text{区分所有補正率} &= \text{評価乖離率} \times 0.6 \\ &= 2.457 \times 0.6 \\ &= 1.4742 \end{aligned}$$

#### <A～Dの計算>

① Aの計算

$$A = 15 \text{ 年} \times \triangle 0.033 = \underline{\triangle 0.495}$$

② Bの計算

$$\begin{aligned} \text{総階数指数} &= 11 \text{ 階} \div 33 = 0.333 \\ B &= 0.333 \times 0.239 = \underline{0.079} \end{aligned}$$

③ Cの計算

$$C = 3 \text{ 階} \times 0.018 = \underline{0.054}$$

④ Dの計算

$$\begin{aligned} \text{敷地持分狭小度} &= 19.95 \text{ ㎡} \div 59.69 \text{ ㎡} \\ &= 0.335 \\ D &= 0.335 \times \triangle 1.195 = \underline{\triangle 0.401} \end{aligned}$$

#### 【区分所有権の価額】

$$\begin{aligned} & \text{（従来の区分所有権の価額）} & \text{（区分所有補正率）} & \text{（区分所有権の価額）} \\ & 5,000,000 \text{ 円} & \times 1.4742 & = 7,371,000 \text{ 円} \end{aligned}$$

#### 【敷地利用権の価額】

$$\begin{aligned} & \text{（従来の敷地利用権の価額）} & \text{（区分所有補正率）} & \text{（敷地利用権の価額）} \\ & 10,000,000 \text{ 円} & \times 1.4742 & = 14,742,000 \text{ 円} \end{aligned}$$

【参考：相続税の総額の計算】

(1) 小規模宅地等の特例<sup>(注)</sup> 適用後の敷地利用権の価額

(敷地利用権の価額) (課税価格の計算に当たって減額される金額)

$$14,742,000円 - \left( 14,742,000円 \times \frac{80}{100} \right) = 2,948,400円$$

(注) 相続税の計算において、被相続人等の事業の用又は居住の用に供されていた宅地等がある場合には、一定の要件の下に、相続税の課税価格に算入すべき価額の計算上、一定割合が減額されます。例えば、被相続人の居住の用に供されていた宅地を被相続人の配偶者が取得した場合には、その宅地のうち330㎡までの部分についてその評価額の80%が減額されます。詳しくは、国税庁ホームページの[タックスアンサー「No.4124 相続した事業の用や居住の用の宅地等の価額の特例（小規模宅地等の特例）」](#)をご参照ください。

(2) 課税価格の計算

単位 (円)

法定相続人		妻	子	子	合計
相続税がかかる財産	居住用の区分所有権	7,371,000	-	-	10,319,400
	区分所有財産 敷地利用権	2,948,400			
	有価証券	9,000,000	1,500,000	1,500,000	12,000,000
	預貯金	15,000,000	7,500,000	7,500,000	30,000,000
債務・葬式費用		2,319,400	-	-	2,319,400
課税価格		32,000,000	9,000,000	9,000,000	50,000,000

(3) 課税遺産総額の計算

$$\text{課税価格の合計額 } 5,000\text{万円} - \text{遺産に係る基礎控除額 } 4,800\text{万円}^{\text{(注)}} = 200\text{万円}$$

(注) 遺産に係る基礎控除額は、 $3,000\text{万円} + (600\text{万円} \times \text{法定相続人の数})$  の算式で計算します。

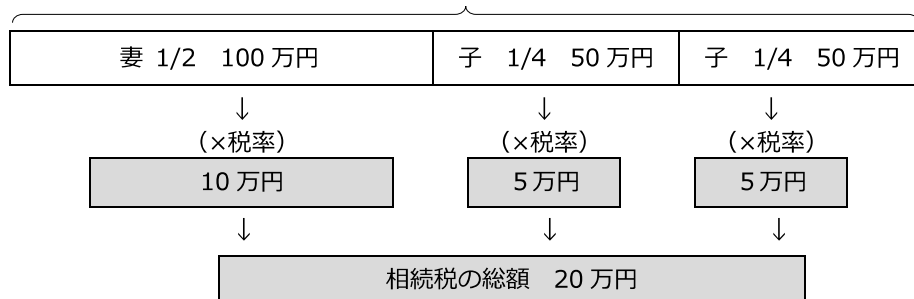
(4) 相続税の総額の計算

課税遺産総額200万円を法定相続分（「法定相続人の数」に応じた相続分）であん分し、あん分したそれぞれの金額に税率<sup>(注)</sup>を掛けて税額を計算します。

なお、計算したそれぞれの税額を合計した金額が相続税の総額となります。

(注) 税率については、国税庁ホームページの[タックスアンサー「No.4155 相続税の税率」](#)をご参照ください。

課税遺産総額 (200万円)



○ 相続税の総額の計算をした後、各人の納付すべき相続税額の計算をする必要があります。計算の概要については、国税庁ホームページの[タックスアンサー「No.4152 相続税の計算」](#)をご参照ください。

- このパンフレットは、令和5年11月1日現在の法令等に基づいて作成しています。
- 国税庁ホームページ【<https://www.nta.go.jp>】では、タックスアンサー（よくある税の質問）など、相続税や贈与税の情報を掲載しておりますので、是非ご利用ください。

令和5年11月



税務署

この社会あなたの税がいきている